

EMENDA Nº
(Do Sr. Sóstenes Cavalcante)

**MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO
DE 2021**

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

EMENDA

Art. 1. Altera o § 2º do artigo 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, previsto no art 16 da Medida Provisória nº 1.085/ 2021, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 16. A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.54.....
.....

§ 2º Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o **caput**: (...)”

JUSTIFICATIVA



O § 2º do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, com a redação dada pelo art 16 da Medida Provisória nº 1.085/ 2021, **limita a caracterização da boa-fé** do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, das certidões fiscais e das certidões de propriedade e de ônus reais, (§ 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985)

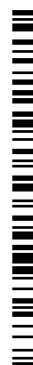
A limitação da caracterização da boa-fé do terceiro adquirente viola o Código de Defesa do Consumidor, facilita o crime de lavagem de dinheiro, torna ineficaz o § 1º do artigo 54 da Lei nº 13.097/ 2015, e gera insegurança jurídica aos negócios imobiliários.

Violação do Código de Defesa do Consumidor

A jurisprudência pátria pacificou o entendimento da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – CDC – no contrato de compra e venda de imóveis, pois a negociação estabelecida entre vendedor e comprador constitui relação de consumo nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC. (REsp 1.891.498 e REsp 1.894.504, do STJ – Recursos estes afetados pelo rito dos repetitivos).

O terceiro adquirente, de acordo com o artigo 6º, inciso III do CDC tem o direito de acesso a todas as informações que podem colocar em risco o negócio contratado, direito esse que não pode sofrer limitações como pretende a redação dada pelo art 16 da Medida Provisória nº 1.085/ 2021 ao § 2º do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015.

Nesse sentido, o artigo 16 da referida MP **padece de constitucionalidade e legalidade** porquanto limita o direito à informação do comprador/consumidor à certidão do registro de imóveis, tornado sem efeito o artigo 6º, inciso III do CDC. Outrossim, sabe-se que o CDC que é norma de ordem pública e de interesse social, ou seja, sua observância é cogente no sentido de que o Estado deve promover meios que facilitem os direitos do consumidor. **Todavia, resta nítido, no presente caso, que o artigo 16 da MP inviabiliza o direito adequado de acesso à informação** uma vez que não possibilita ao cidadão uma tomada de decisão segura ao retirar outros meios que podem dar mais transparência às transações imobiliárias. **Ou seja, o artigo 16 da MP carece não só de legalidade, mas também de constitucionalidade na medida que não promove a defesa do consumidor, afrontando, assim, o inciso XXXII do artigo 5º da CRFB/88.**



Facilitação do crime de lavagem de dinheiro

Como se pode ter confiança absoluta nas informações da certidão da matrícula do imóvel se 60% dos imóveis de nosso país se encontram em situação irregular devido aos altos custos dos emolumentos cobrados pelos registros de imóveis e do imposto de transmissão, bem como à prática generalizada dos contratos de gaveta?¹

(<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura>)

Ações judiciais relacionadas, por exemplo, a crimes de lavagem de dinheiro e a fraudes contra credores que podem não estar averbadas na matrícula do imóvel- devido ao fato da existência de um número significativo de imóveis em situações irregulares- certamente estarão registradas nos escritórios de registro de distribuição de feitos ajuizados.

Cabe ressaltar que não existe lei exigindo as certidões cíveis e criminais dos distribuidores judiciais para a lavratura da escritura de compra e venda de imóvel. No entanto, o comprador tem a opção de ter acesso a essas informações para melhor se avaliar os riscos envolvidos na negociação, direito esse que a MP quer revogar e que lhe é garantido pelo CDC.

Além do mais, a existência de ações judiciais nas certidões cíveis dos distribuidores não afeta a validade ou eficácia do negócio jurídico. É apenas um instrumento facultativo que permite ao comprador avaliar riscos para fundamentar melhor sua decisão.

Cabe ressaltar, ainda, que o mercado imobiliário é um dos mais suscetíveis a golpes financeiros, especialmente devido aos altos valores envolvidos nas transações de compra e venda de imóveis, fazendo com que essas operações sejam ambientes propícios para a prática de crimes como a lavagem de dinheiro. Segundo estimativas do Grupo de Ação Financeira Internacional (GAFI), aproximadamente 30% dos ativos recuperados pelo crime organizado internacional são propriedades imobiliárias.² (<https://www.ipld.com.br/artigos/tipologia-a-intersecao-entre-o-crime-de-lavagem-de-dinheiro-e-a-venda-de-imoveis/>)

No Art.9º, a Lei da Lavagem de Dinheiro – Lei 9613 /1998- determina que os notários e registradores estão sujeitos aos mecanismos de controle e devem atuar de forma preventiva frente a esse crime. Os tribunais brasileiros têm condenado pessoas nesse contexto. É o

1 <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura>

2 <https://www.ipld.com.br/artigos/tipologia-a-intersecao-entre-o-crime-de-lavagem-de-dinheiro-e-a-venda-de-imoveis/>



CD/22405.80745-00



* C D 2 2 4 0 5 8 0 7 4 5 0 0 *

chamado “dolo eventual”. A pessoa que assume o risco do resultado deve responder por ele como se o quisesse. A nossa jurisprudência tem adotado teorias estrangeiras como a “cegueira deliberada” (willful blindness) ou “teoria do avestruz” (ostrich doctrine), punindo pessoas que decidiram não investigar melhor a possível ilicitude do negócio. Dessa forma, cuidado deve ser redobrado se um sinal estranho aparece no meio do caminho da negociação.

Para ilustrar o grau de prejuízo que um cidadão pode sofrer ao adquirir um imóvel sem ser instruído de outras cautelas e de outras informações, basta observar a forma como a milícia no Rio de Janeiro atua de forma ostensiva em conluio com o Poder Público:

“Para Alves, a venda dos imóveis tende a ser uma fonte de renda permanente e em expansão para as milícias, dada a ausência de política habitacional efetiva no país. “A cobrança de taxas no comércio é um tanto estática, até recua porque o comércio sofre com a crise, como a pandemia. A tendência imobiliária não, as pessoas estão sempre buscando sair do aluguel.”

Levantamento realizado pelo Geni (Grupo de Estudos dos Novos Ilegalismos) da UFF (Universidade Federal Fluminense) e pelo Observatório das Metrôpoles, divulgado no início do ano, sugere que a legalização de empreendimentos imobiliários irregulares pela Prefeitura do Rio de Janeiro vem favorecendo a expansão do mercado imobiliário em áreas sob o domínio armado das milícias.

Mapa elaborado pelo grupo com dados da Secretaria Municipal de Urbanismo, coletados entre 2009 e 2019, mostra que o maior número de unidades legalizadas pela prefeitura está na zona oeste, em bairros controlados por milícias. Entre as regiões administrativas com mais de mil legalizações no período, apenas uma não é dominada por grupos paramilitares.

O urbanismo miliciano se vale da convivência das prefeituras, do suborno, da cooptação ou de ameaças de uso de violência de fiscais, da inserção de milicianos nas casas legislativas e em cargos de confiança do Poder Executivo, além do suporte, em diferentes níveis, das polícias civil e militar”. (<https://www.acidadeon.com/brasil-e>



Ineficácia do § 1º do artigo 54 da Lei nº 13.097/ 2015

O § 1º do artigo 54 da Lei nº 13.097/ 2015 estabelece que poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de má-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel

No entanto, ao limitar o direito de informação do comprador às informações constantes na matrícula do imóvel, este não terá acesso a informações juridicamente relevantes que podem colocar em risco o negócio contratado.

Como se pode ter confiança absoluta nas informações da matrícula do imóvel se 60% dos imóveis de nosso país se encontram em situação irregular devido aos altos custos dos emolumentos cobrados pelos registros de imóveis e do imposto de transmissão, bem como à prática generalizada dos contratos de gaveta?³
(<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura>)

As normas de direito notarial devem zelar para que a realização de negócios jurídicos e patrimoniais não violem direitos ou prejudique pessoas. Essas normas devem impedir fraudes, descongestionar o Judiciário e dar segurança jurídica às partes. Por essas razões a presente Emenda deve ser aprovada.

2022. Sala da Comissão, em de de

SÓSTENES CAVALCANTE (DEM/RJ)

3 <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Sóstenes Cavalcante

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224058074500>





Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Sóstenes Cavalcante
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224058074500>



CD/22405.80745-00



CD224058074500